EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/760/2023

En la Ciudad de México, cinco de octubre de dos mil veintitrés. ----------

---

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos, número cuatrocientos veintiocho (428), colonia San Pedro de los Pinos, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil ciento ochenta (01180), Ciudad de México; atento a los siguientes: ----------

---

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- El catorce de agosto de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día quince del mismo mes y año, por Erick Daniel Galindo Martínez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecisiete de agosto de la presente anualidad, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5057/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

---

2.- Con fecha veintiocho de agosto de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [redacted], quien se ostentó como apoderado legal de [redacted], mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; ocurso, al que le recayó proveído de fecha treinta y uno del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por acreditada la personalidad del promovente y el interés de su representada, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. -

---

3.- El día veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------

---

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las persona

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

visitada; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ---------

---

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. ----------

---

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. ------

---

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS**: ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO, SIENDO EL DE BOULEVARD ADOLFO LÓPEZ MATEOS, NÚMERO 428, COLONIA SAN PEDRO DE LOS PINOS, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGON, CÓDIGO POSTAL 01180, POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y POR SER ACEPTADO COMO DOMICILIO CORRECTO POR PARTE DE LA PERSONA QUE ATIENDELA PRESENTE, PROCEDO A SOLICITAR LA PRESENCIA DE PERSONA MORAL DENOMINADA [redacted] POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL EL C. [redacted] Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [redacted], QUIEN SE OSTENTA COMO [redacted] DEL INMUEBLE, PERMITIENDO EL ACCESO Y RECIBIENDO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES EN PROPIA MANO . DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA VISITA SE MENCIONA LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CONFORMADO POR VEINTINUEVE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, FACHADA COLOR GRIS Y NÚMERO VISIBLE EN FACHADA EN LONA BLANCA SOBRE CALLE GRUTAS, AL MOMENTO EL INMUEBLE SE OBSERVA CONSTITUIDO EN UN SOLO CUERPO CONSTRUCTIVO EN FORMA DE HERRADURA DONDE EN LA PARTE POSTERIOR SE OBSERVA UN ÁREA CONSTITUIDA EN DOS NIVELES Y FORMA PARTE DEL MISMO CUERPO CONSTRUCTIVO. EL INMUEBLE SE OBSERVA HABITADO PARCIALMENTE Y NO SE PUEDE ACCEDER A LA TOTALIDAD DE VIVIENDAS TODA VEZ QUE SE ENCUENTRA HABITADAS Y CON SISTEMA DE ACCESO CONTROLADO. A EXCEPCIÓN DEL ÁREA MENCIONADA EN LA PARTE POSTERIOR DE DOS NIVELES. EL RESTO DEL INMUEBLE SE OBSERVA EN FORMA DE HERRADURA CON PLANTAS TIPO. CABE SEÑALAR QUE AL MOMENTO NO EXISTE IMPEDIMENTO FÍSICO PARA INGRESAR AL PREDIO COLINDANTE EL CUAL A RAZÓN DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA,PRESENTE SE TRATA DEL PREDIO CON DIRECCIÓN BOULEVARD ADOLFO LÓPEZ MATEOS NÚMERO 438, COLONIA SAN PEDRO DE LOS PINOS, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGON. CABE SEÑALAR QUE LA MAYOR PARTE DEL INMUEBLE SE OBSERVA EN ETAPA DE OBRA CIVIL FINALIZADA Y EN LA ÚLTIMA LOSA DEL INMUEBLE SE OBSERVA UNA ESTRUCTURA CONSTRUIDA A PARTIR DE VIGAS DE ACERO LA CUAL SE OBSERVA SIN MUROS Y SIN LOSA.2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE HABITACIONAL PLURIFAMILIAR.3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE TRES MIL DOCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS (3,219 M2).B) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (667 M2).C) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (2552 M2)D) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE VEINTISIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (27,798 M2).E) EL NÚMERO DE SOTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO ES DE CINCO. F) AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVA SEMISÓTANO. G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE TRECE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (13, 395 M2).H) AL MOMENTO NO SE OBSERVA ÁREA DE RESTRICCIÓN. I) AL MOMENTO NO SE OBSERVA RESTRICCIÓN EN LA PARTE POSTERIOR. 4. AL MOMENTO SE OBSERVA UN SOLO CUERPO CONSTRUCTIVO EL CUAL TIENE UNA FORMA DE HERRADURA. 5.- AL MOMENTO SE OBSERVA UN SOLO CUERPO CONSTRUCTIVO EL CUAL TIENE UNA FORMA DE HERRADURA Y ESTÉ SE ENCUENTRA OCUPANDO LA.PARTES FRONTAL , POSTERIOR Y MEDIA POSTERIOR DEL PREDIO.6. AL MOMENTO SE OBSERVAN VEINTINUEVE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y UNA PARTE DEL INMUEBLESE OBSERVA DE DOS NIVELES TODO ESTO EN UN SOLO CUERPOCONSTRUCTIVO..7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES POR CUERPO CONSTRUCTIVO:J)LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (2552 M2)K) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA VEINTISIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (27.798 M2).L) EL NÚMERO DE VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR AL ENCONTRARSE EL INMUEBLE HABITADO PARCIALMENTE Y TENER ACCESO CONTROLADO A LAS ÁREAS DE VIVIENDA. M) LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR AL ENCONTRARSE EL INMUEBLE HABITADO PARCIALMENTE Y TENER ACCESO CONTROLADO A LAS ÁREAS DE VIVIENDA. N) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS (2.95 M) .8.- EL FRENTE UBICADO SOBRE BOULEVARD ADOLFO LÓPEZ MATEOS ES DE CUARENTA Y CUATRO METROS (44 M). EL FRENTE DE LA CALLE DOS MIDE SETENTAY SIETEMETROS(77 M) Y EL FRENTE DE CALLE GRUTAS MIDE TREINTA METROS(30 M).. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE. EL VISITADO DEBE EXHIBIR:SE EXHIBE LO SOLICITADO EN LOS PUNTOS A,B Y C LOS CUALES SON DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble con un solo cuerpo constructivo en forma de herradura en etapa de obra civil finalizada, con aprovechamiento habitacional plurifamiliar parcialmente habitado, constituido por cinco (5) sótanos y veintinueve (29) niveles sobre nivel de banqueta, en cuya última losa pudo advertir una estructura construida a partir de vigas de acero sin muros ni losa, señalando además que en la parte posterior observó un área de dos (2) niveles que forma parte del mismo cuerpo constructivo, sin advertir áreas de restricción al frente ni en la colindancia posterior del predio. Por lo que hace a las mediciones obtenidas, las cuales fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes: ----------

Superficie total del predio	tres mil doscientos diecinueve metros cuadrados (3.219 m^2)
Superficie de área libre	seiscientos sesenta y siete metros cuadrados (667 m^2)
Superficie de desplante	dos mil quinientos cincuenta y dos metros cuadrados (2, 552 m^2)
Superficie construida a partir de nivel de banqueta	veintisiete mil setecientos noventa y ocho metros cuadrados (27,798 m^2)
Superficie construida bajo nivel de banqueta	trece mil trescientos noventa y cinco metros cuadrados (13, 395 m^2)

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los siguientes documentos: ----------

1.EXHIBE A.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN COPIA SIMPLE,CON FECHA DEL CINCO DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS. VIGENCIA PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA , CON FOLIO 27799-151HAAL22 PARA EL DOMICILIO BOULEVARD PRESIDENTES ADOLFO LÓPEZ MATEOS NÚMERO 428, COLONIA SAN PEDRO DE LOS PINOS, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGON, CÓDIGO POSTAL 01180. ----------

2.EXHIBE B.-CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN COPIA SIMPLE,CON FECHA DEL DIEZ DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA NO INDICA , FOLIO 3321-2022 PARA EL DOMICILIO ANILLO PERIFÉRICOS ADOLFO LÓPEZ MATEOS NÚMERO 428, COLONIA SAN PEDRO DE LOS PINOS, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGON, C.P. 01180. ----------

3.EXHIBE C.- DICTÁMENDE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO , EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTISÉIS DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTE. VIGENCIA DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU NOTIFICACIÓN CON PRÓRROGA DE DOS AÑOS MÁS HASTA EN DOS OCASIONES. , CON FOLIO SEDUVI/DGCAU/1425/2020 PARA RA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON SEÑALAMIENTO DICTÁMEN DE IMPACTO URBANO POSITIVO .- ----------

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: ----------

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA. ----------

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica. ----------

---

En este sentido, por lo que toca a las documentales exhibidas en copia simple al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. ----------

---

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el día veintiocho de agosto de dos mil veintitrés, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. ----------

---

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que por cuestión de método, las manifestaciones hechas valer por la persona interesada se abordaran en un orden distinto al propuesto, así las cosas, merecen el primer calificativo los argumentos que en lo particular se direccionan a establecer que: *"... LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE RESULTA INEXACTA... LA SUPERFICIE DE DESPLANTE RESULTA INEXACTA... SE RESPETA LA RESTRICCIÓN SEÑALADA EN EL ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE 2022 CON FOLIO 3321-2022 ..."* (*sic*); consecuentemente, tales vertientes serán motivo de estudio en párrafos subsecuentes. ----------

---

Finalmente, de los argumentos restantes se advierte que estos se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ----------

---

Por otra parte, en la audiencia de ley el compareciente de manera verbal ratificó en su totalidad el escrito de observaciones previamente analizado, por lo que no hay manifestaciones sobre las cuales se realice algún pronunciamiento adicional, continuando con la calificación del presente procedimiento. ----------

---

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. ----------

---

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes: ----------

---

---

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27799-151HAAL22, con fecha de expedición cinco de octubre de dos mil veintidós, para el inmueble ubicado en Boulevard Presidentes Adolfo López Mateos, número cuatrocientos veintiocho (428), colonia San Pedro de los Pinos, código postal cero mil ciento ochenta (01180), demarcación territorial Álvaro Obregón, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

2. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 3321-2022, con fecha de expedición diez de noviembre de dos mil veintidós, para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

---

3. Original del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, de fecha veintiséis de agosto de dos mil veinte, oficio DGCAU/DGU.20/DEIU/0045/2020, signado por el Director General de Control y Administración Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el inmueble ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos, número cuatrocientos veintiocho (428), colonia San Pedro de los Pinos, demarcación territorial Álvaro Obregón, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

4. Original del oficio SEDUVI/DGPU/0520/2023, de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, signado por el Director General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

---

5. Copia simple del plano AR-07 de plantas arquitectónicas de nivel 2, con sello de registro de la Ventanilla Única Alcaldía en Álvaro Obregón, folio DAOC-126-2021, de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, respecto del inmueble visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 336, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio. ----------

---

6. Copia simple del plano AL-01 de áreas libres respecto del inmueble visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 336, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio. ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, las cuales se estudiaran conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis. ----------

---

Con relación a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 3321-2022, con fecha de expedición diez de noviembre de dos mil veintidós, es de señalar que con dicha documental se acredita el domicilio del predio visitado y el número oficial que le fue asignado, mismo que resulta coincidente con el señalado en la orden de visita de verificación administrativa, además de referir las restricciones a que debe ajustarse en el supuesto de tramitar un registro o licencia de construcción. --

---

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 21 párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: ----------

---

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Artículo 92. *El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.* ----------

---

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

---

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. ----------

---

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.----------

---

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

---

Artículo 21… ----------

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. ----------

Artículo 158. *Los certificados de zonificación se clasifican en:* ----------

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; ----------

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. ----------

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". ----------

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. ----------

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. ----------

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. ----------

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: ----------

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o ----------

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. ----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

Atento a lo anterior, la persona visitada exhibió original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27799-151HAAL22, al respecto es de precisar que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción II y párrafo segundo, antes reproducido, del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el cinco de octubre de dos mil veintidós, a la fecha de la visita de verificación administrativa no ha transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución; resultando evidente que dicho instrumento se encuentra vigente, por lo que está autoridad determina procedente imponerse del máximo potencial aplicable al inmueble que en dicho documento fue consignado. ----------

Consecuentemente, del análisis realizado al Certificado de cuenta, se advierte que mediante "Resolución para la Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, Predio Receptor, para el predio ubicado en calle Boulevard Adolfo López Mateos número 428, colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Álvaro Obregón" de fecha siete de junio de dos mil diecisiete se determinó entre otras cosas lo siguiente: ----------

----------CONSIDERANDO ----------

"(…)----------

IX.- Del cumulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la solicitud de Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano (Predio Receptor), apercibiendo al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable: --

(…)----------

2. Cumplir con las Normas Generales de Ordenación Nos. 4, 8, 11, 12, 19 y 27 así como las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. ----------

3. Cumplir con la restricción de construcción de 5.00 metros sobre la calle Boulevard Adolfo López Mateos. ----------

Con base en las anteriores consideraciones, se emite la siguiente: ----------

RESOLUCIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DEL DESARROLLO URBANO, PREDIO RECEPTOR, PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE BOULEVARD ADOLFO LÓPEZ MATEOS NÚMERO 428, COLONIA SAN PEDRO DE LOS PINOS, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN. ----------

PRIMERO. SE AUTORIZA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO*… con los siguientes nuevos lineamientos: ----------*

Predio	*Superficie Terreno* m^2	*Zonificación*	*Área Libre Mínima*		*Área Máxima de Desplante*		*Potencial de Desarrollo*	*CUS V.A.T.*	*Niveles*	*Densidad*
			m^2	%	m^2	%	m^2			
Boulevard Adolfo López Mateos No.428	*3,219.00*	*Habitacional Mixto*	*966.07*	*30.01*	*2,252.93*	*69.99*	*54,723.00*	*17*	*Hasta 29*	*Z*
							S.N.B (1)		*(veintinueve)*	

(…)----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

SEGUNDO. *Para la ejecución del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano solicitado, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando IX.* ----------

(…)----------

En lo que al caso interesa, del análisis de la transcripción antes reproducida, se advierte que mediante la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, al inmueble visitado le fue autorizado un incremento en su intensidad constructiva con los siguientes nuevos lineamientos: novecientos sesenta y seis punto cero siete metros cuadrados (966.07 m^2) de área libre mínima, dos mil doscientos cincuenta y dos punto noventa y tres metros cuadrados (2,252.93 m^2) de área máxima de desplante, cincuenta y cuatro mil setecientos veintitrés metros cuadrados (54,723.00 m^2) sobre nivel de banqueta de potencial de desarrollo, en hasta veintinueve (29) niveles, con la obligación de cumplir con la restricción de construcción de cinco metros (5.00 m) sobre la calle Boulevard Adolfo López Mateos, encontrándose sujeto al cumplimiento de las Normas Generales de Ordenación 8 "Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles" y 19 "Estudio de Impacto Urbano" contenidas en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, así como las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once. ----------

---

Ahora, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, como ha quedado establecido, del acta de visita de verificación se advierte que al momento de la diligencia se observaron las superficies siguientes; tres mil doscientos diecinueve metros cuadrados (3.219 m^2) de superficie total del predio, seiscientos sesenta y siete metros cuadrados (667 m^2) de superficie de área libre, dos mil quinientos cincuenta y dos metros cuadrados (2, 552 m^2) de superficie de desplante y veintisiete mil setecientos noventa y ocho metros cuadrados (27,798 m^2) de superficie construida a partir de nivel de banqueta, al respecto cabe precisar, que de la relación aritmética existente entre la superficie de desplante y el número de niveles sobre nivel de banqueta advertidos al momento de la diligencia se advierte una discordancia con la superficie máxima de construcción antes señalada, aunado a que no se hace constar a partir de que punto del alineamiento y hacia donde es considerada la existencia o no de la restricción de construcción de cinco metros (5.00 m) hacia adentro del alineamiento, en todo el frente del predio que da sobre la calle Boulevard Adolfo López Mateos, por lo que es de concluir que esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento. ----------

---

Bajo la tesitura anterior, es innecesario entrar al estudio de las manifestaciones, alegatos y pruebas aportadas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. ----------

---

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. ----------

> ***Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.***----------
>
> ***Artículo 87.*** *Ponen fin al procedimiento administrativo:* ----------
>
> *I. La resolución definitiva que se emita."*----------

R E S U E L V E ----------

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. ----------

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. ----------

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado. ----------

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. ----------

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la persona moral denominada [redacted],

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

[redacted], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [redacted], en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted] Ciudad de México. ----

---

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación y ejecución de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

SÉPTIMO.- CÚMPLASE. ----------

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. ----------

---

Elaboró
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA